

8^o Hist.

4500

L.-Bibl.

Leihgaben

34

W

München

in seiner baulichen Entwicklung

ein Blick in deren

Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft

von

J. Seifmann

Ingenieur.

München 1881.

M. Kellner's Verlag (F. de Crignis).

Preis 30 Pfg.

München

in seiner baulichen Entwicklung

ein Blick in deren

Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft

von

J. Seifmann

Ingenieur.



München 1881.

M. Pellerer's Verlag (F. de Crignis.)



München

in seiner baulichen Entwicklung.

In Nachstehendem soll keineswegs eine Darstellung der baulichen Verhältnisse Münchens in architektonischer, kunstgeschichtlicher Hinsicht gegeben werden. Diese Seite der Entwicklung unserer Stadt ist ja von Autoritäten im Fache der Baukunst und Kunstgeschichte bereits in erschöpfender Weise behandelt worden und es dürfte wohl Niemand wagen, München den Rang streitig machen zu wollen, den es Dank der wahrhaft großartigen Munificenz des Bayerischen Herrscherhauses, der Opferwilligkeit des ganzen Volkes und der Bürgerschaft Münchens insbesondere, als Kunststadt im weiteren Sinne, wie auch vornehmlich in Bezug auf Monumental- und öffentliche Bauten einnimmt.

Es soll vielmehr, da doch die Kunst allein nicht die ganze Fürsorge für das Blühen und Gedeihen einer Stadt auf sich nehmen kann, sondern hiezu der kräftigsten Mitwirkung vieler gleichberechtigter Faktoren bedarf, versucht werden, in Folgendem die Entwicklung Münchens, speziell in baulicher Beziehung vom rein technischen, praktisch-volkswirtschaftlichen und sanitären Standpunkt aus kritisch zu beleuchten, zu untersuchen, ob hier nicht Fehler begangen wurden, welche die gesunde, naturgemäße Entwicklung der Stadt gehemmt oder sie in falsche Bahnen gelenkt und krankhafte Auswüchse hervorgerufen haben, ferner Gesichtspunkte aufzustellen, unter denen diese naturgemäße Entwicklung hätte vor sich gehen sollen und soweit es noch möglich ist, in Zukunft vor sich gehen könnte. — Es sind zu diesem Zwecke besonders in's

Auge zu fassen die örtliche Lage der öffentlichen und gemeinnützigen Zwecke dienenden Bauten, wie sie von den Staats- und Gemeindebehörden beschlossen wurde, das meist mit Rücksicht hierauf festgestellte Straßennetz für die Stadterweiterung, ferner die Münchener Bauordnung, die sonstigen Vorschriften und Verordnungen für das Privatbauwesen und endlich dieses selbst, wie es sich in dem ihm vorgezeichneten Rahmen bewegt hat, theils ängstlich und zögernd, theils gierig die langen Straßensluchten mit riesigen Steinhaufen füllend.

Es sei hier gleich von vornherein bemerkt, daß damit keine Streitschrift beabsichtigt ist, sondern eine objektive sachliche Besprechung, und wenn sich dieselbe auch vornehmlich mit einigen Schattenseiten in unseren Zuständen beschäftigt, so darf man doch nicht vergessen, daß Schatten überhaupt erst neben kräftigem Licht zur Erscheinung kommt, und es muß daher an erster Stelle hervorgehoben werden, daß besonders unsere im letzten Decenium wirkende Stadtvertretung große Ziele verfolgt und bedeutende Erfolge errungen hat, daß hauptsächlich sie es war, welche München zu einer Großstadt umgeschaffen hat, ferner daß speziell das städtische Bauwesen in musterhafter Ordnung sich befindet und vollständig auf der Höhe der Zeit stehend in trefflicher Weise geleitet und weiterentwickelt wird. — Die nachstehend ausgesprochenen Ansichten, Vorschläge u. sind auch nur ganz individueller Natur, sie machen keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit und Durchführbarkeit und haben nur den Zweck, in einigen, allerdings die vitalsten Interessen einer Stadt berührenden Fragen eine Anregung zu geben, in der Hoffnung, daß sich dann bessere Kräfte finden werden, welche die Sache aufnehmen und weiterführen, wenn sie ihnen als wichtig genug hiezu erscheint. Sollte dabei einer oder der andere der hier ausgesprochenen Gedanken Verwerthung finden, in praktischer Ausführung Leben gewinnen können, so sähe sich der Verfasser schon reichlich zufriedengestellt mit diesem Erfolg seiner Anregung. Auch sei um Nachsicht dafür gebeten, wenn nach-

stehende Ausführungen einen feststehenden Grundplan und logischen Gedankengang vermissen lassen, wenn ein Gegenstand plötzlich verlassen und vielleicht später nochmals aufgenommen wird, wenn vielleicht Form und Ausdrucksweise hie und da Anstoß erregen, — dies Alles findet seine Erklärung darin, daß diese Blätter keinen Anspruch auf den Charakter einer wissenschaftlichen Arbeit erheben.

Nur Besprechung der einzelnen Punkte übergehend, soll zunächst ein Grundsatz betont werden, welcher bei der Erweiterung jeder Stadt maßgebend sein müßte, wo nicht örtliche Verhältnisse, Terrainschwierigkeiten oder sonstige Hindernisse dem entgegenstehen. Es ist dies der Grundsatz, die Erweiterung mit Rücksicht auf den natürlichen Terrainabfall, resp. mit Rücksicht auf den Wasserlauf des Flusses, an dem die betreffende Stadt liegt, vorzunehmen, von dem bestehenden Centrum aus stromaufwärts hauptsächlich neue Wohnquartiere mit den Bauten für Cultus, Unterricht zc. anzulegen, stromabwärts dagegen alle jene öffentliche Anstalten, industriellen Etablissements zc. anzuordnen, welche wohl nothwendig und nützlich sind, aber am unrichtigen Ort gelegen, doch direct oder indirect durch ihre Abfälle und Abflüsse, Infizirung des Grundwassers u. s. w. den Gesundheitszustand der Stadt schädigen können, also z. B. Schlachthäuser, Gasfabriken, Leichenäcker u. dgl.

Betrachten wir nun einmal München, dessen Ausbreitung nach keiner Himmelsgegend ein Hinderniß im Wege steht, in dieser Hinsicht. Eine Linie vom Centralbahnhof nach dem Maximilianeum geht durch das Centrum der Stadt und schneidet fast rechtwinkelig den Lauf der Isar. Gerade entgegen dem genannten Grundsatz dehnen sich von dieser Linie stromabwärts die großen neueren und besseren Stadtviertel aus, die meisten öffentlichen Gebäude, hierunter sämmtliche für den höheren Unterricht, die großen Staatssammlungen u. s. w.

liegen daselbst, — Leute, die durch keine geschäftlichen Rücksichten daran gehindert sind, nach Wahl und Geschmack wohnen zu können, haben sich in der ungesundesten Gegend, längs des englischen Gartens, angebaut, wo jedesmal die Cholera am liebsten verweilte. Hingegen stromaufwärts in der viel reineren gesunderen Luft, mit der herrlichen Aussicht auf das Gebirge, machen sich u. A. der Hauptleichenader, die Gasfabrik, der Schlacht- und Viehhof breit, senden oben durch die Luft ihre Dünste und unten durch Grundwasser und Kanäle ihre gesundheitsgefährlichen Abfallstoffe durch die ganze Stadt, ja es ist noch nicht lange her, daß man vor dem Sendlinger Thor in dem offenen Kanal am Graben das vom Schlachthof kommende Blut fließen sehen konnte, — welche Strecke muß dasselbe durchfließen, bis es endlich einmal in die Isar gelangt!

Fragen wir uns nun, ob ein zwingender Grund vorlag, z. B. den neuen Schlacht- und Viehhof, der übrigens nebenbei gesagt in seiner Gesamtanlage, Eintheilung und Durchführung eine Musteranstalt nicht nur für Deutschland, sondern sogar für Europa ist, in den Süden der Stadt zu legen, so ist diese Frage gewiß zu verneinen. Bei einem Institut von so eminent sanitärer Bedeutung, dessen Vollendung ohnehin Millionen verschlingt, darf die Kostenfrage des Bauplatzes nicht ausschlaggebend sein. Im Norden der Stadt, bei Schwabing, wäre ebenfalls ohne im Verhältniß zur ganzen Bausumme bedeutende Mehrkosten geeignetes Terrain zu erwerben gewesen, die Ersparniß durch eine viel kürzere Kanalführung zur Isar hätte diese Mehrkosten vielleicht nahezu aufgehoben. Der Einwand, daß der Schlacht- und Viehhof im Norden der Stadt zu weit von einer Bahnlinie entfernt läge, hat nur eine scheinbare Berechtigung, denn der Bau einer Zweigbahn vom Centralbahnhof nach Schwabing, einer Gemeinde, welche isolirt gelegen bei ihrer Seelenzahl sicher schon längst eine Bahnverbindung hätte, ist für München dringendes Bedürfniß und gewiß auch jetzt nur eine Frage der Zeit. Die Anlage des Schlacht- und Vieh-

hofes daselbst hätte aber noch das weitere Gute gehabt, den Bau dieser Linie zu beschleunigen, es wäre dann auch die Möglichkeit gegeben gewesen, Fabriken und industrielle Etablissements, überhaupt alle jene gewerblichen Anlagen, welche eine Belästigung des Publikums mit sich bringen oder aus sanitären Gründen im Weichbilde der Stadt verboten sind, insbesondere chemische Fabriken, im Norden der Stadt, wo sie naturgemäß hingehören, anzulegen. Dort hätten alle diese Fabrikanlagen Platz im Ueberfluß; ohne der Stadt indirekt schaden zu können, würde ihr durch unmittelbare Lage an der Bahn ermöglichter großer Betrieb, der Umsatz ihrer Produkte der Stadt direkt großen Vortheil bringen, überhaupt Handel und Verkehr, Gewerbe und Industrie dadurch belebung erhalten, ein neuer frischer Geist in unsere Stadt einziehen.

Freilich möchte man fast verzweifeln an der Möglichkeit, etwas Derartiges zu erleben in jetziger Zeit, wo in Folge des Umstandes, daß das politische Leben gegenüber dem wirtschaftlichen allzusehr in den Vordergrund trat, daß Parteistreitigkeiten die beste Zeit und Kraft absorbirten, eine allgemeine Abgespanntheit eingetreten ist, wo beispielsweise ein so gut bewährtes und allseitig verlangtes Institut, wie die Tramway, schon jahrelang vergebens auf seine weitere Ausdehnung und Nukzbarmachung harrt.

Aber dennoch wird und muß diese Schwabinger-Bahnlinie noch kommen, an welcher nicht so sehr die Bahnverwaltung, als vielmehr die Stadt selbst das größte Interesse hat; nur wird der Bau später viel theurer werden, da die Trace dann durch Häuser und Gärten gehen wird, die um hohen Preis erstanden werden müssen, während dasselbe Terrain früher als schlechtbebautes Feld oder Wiese um ein Billiges zu haben gewesen wäre, beziehungsweise auch gegenwärtig noch theilweise zu haben ist.

Für diejenigen verehrten Leser, welche diese Ansicht von

der Bedeutung einer Bahn nach Schwabing vielleicht mit Kopfschütteln aufnehmen, möchte doch die Frage aufzuwerfen sein: Wo findet sich in München für Industrielle Raum und Gelegenheit, ihre Fabriketablissemments so anzulegen, um sie mit den Strängen der jetzt bestehenden Bahnlinien verbinden zu können, wodurch sie allein lebens- und konkurrenzfähig werden? — Man darf es offen aussprechen, ohne nur von einer Seite der Gefahr der Widerlegung ausgesetzt zu sein: Es finden sich nirgends solche Gelegenheiten. Wo sie zum Theil existiren, befinden sie sich entweder im Besitze der Stadt, wie am Südbahnhof, oder in dem des Staates und sind für Private und deren Unternehmungen absolut nicht zugänglich. Heute kann aber kein auf Bezug großer Mengen Rohmaterials einerseits und Handel mit seinen fertigen Produkten nach Auswärts andererseits angewiesener Industrieller existiren ohne directe Geleisverbindung. — Möchten sich Staat, Gemeinde und Private in gegenseitiger Unterstützung dieses Unternehmens die Händereichen, um München eine selbständige und Achtung gebietende Stellung, wie es sie in der Kunst und im Kunsthandwerk bereits einnimmt, so auch in Handel, Gewerbe und Industrie zu erringen.

In Betreff der Eisenbahnverbindungen möge hier gleich noch ein anderer Punkt Erwägung finden. — Läßt man, den Ereignissen voraneilend, den Blick in die Zukunft schweifen und stellt sich vor, welche Vermehrung die Seelenzahl München ungefähr erfahren haben wird, wenn es einmal innerhalb des Eisenbahngürtels nach den jetzt festgestellten Alignements ausgebaut ist, so wird noch ein weiteres Bedürfniß zu Tage treten. Die durch eine bedeutende Vermehrung der Einwohnerzahl bedingte gesteigerte Zufuhr an Lebensmitteln aller Art wird dann nicht mehr an den verschiedenen Stationen der Gürtelbahn ihr Ziel erreichen dürfen, sondern sie wird direct durch eine Bahnlinie in's Herz der Stadt geleitet werden

müssen. Diese kann nur gedacht werden als eine unterirdische Schienenverbindung des Südbahnhofes mit der Schrannehalle, die sich ohnehin nach und nach als Markthalle auswachsen wird, und ist dieses Project weder so schwierig durchführbar, noch mit so großen Kosten verbunden, als es auf den ersten Blick erscheinen könnte. Die Vortheile desselben sind in die Augen springend: die verschiedenen Lebensmittel würden viel rascher und daher frischer in das Centrum der Stadt zu Markte kommen, das mit vielen Kosten und manchen Quantitäts- und Qualitätsverlusten verknüpfte mehrmalige Umladen könnte erspart werden, die Waaren würden direct aus den Waggons in die Verkaufsstände gelangen können u. s. w.

Unsere Stadtvertretung wird gut thun, wenn sie unsere Angelegenheiten nicht nur in den augenblicklichen Bedürfnissen entsprechender, sondern auch in vorsorgender Weise leiten will, dieses Zukunftsbild in's Auge zu fassen und sie wird die kommende Nothwendigkeit nicht absprechen und unter der Hand vorsorglich alle jene Vorarbeiten treffen können, welche die rasche und zweckentsprechende Ausführung einer derartigen Anlage zu rechter Zeit ermöglichen.

Nach dieser Excursion in eine vielleicht nicht allzu ferne Zukunft wollen wir nun eine gleiche in die Vergangenheit unternehmen, um hieraus ein Bild der Entwicklung unserer Privatbauthätigkeit zu gewinnen.

Die großartigen Monumentalbauten König Ludwig I. hatten auf Solidität und Schönheit der Privatbauten im Allgemeinen nur geringen Einfluß gehabt. Seine berühmten Baumeister L. v. Klenze, Gärtner, Ziebland waren mit den großen Schöpfungen zu sehr beschäftigt, um dem Wohnhausbau eine weitergehende Fürsorge widmen zu können, nach ihrem Tode trat ein Stillstand, mindestens aber kein nennenswerther Fortschritt in der zweckentsprechenden Entwicklung desselben ein.

Einige bessere Beispiele aus dieser Zeit bietet die Gegend der oberen Amalienstraße, überhaupt möchten wir auch die herbe Kritik, welche die Münchener Bauweise der neueren und neuesten Zeit herausgefordert hat, auf jene weiter zurückliegende Bauperiode im Allgemeinen nicht ausgedehnt wissen.

Der Zeitabschnitt, welcher uns hauptsächlich beschäftigt, beginnt ungefähr um das Jahr 1860, von wo ab sich eine intensive Bauhätigkeit in unserer Stadt entwickelt und, bei nur zeitweise langsamerem Tempo, fast ununterbrochen bis jetzt fortgedauert hat.

Auf Anregung und unter der directen Einwirkung König Maximilians II. begann damals durch Bürklein, Gottgetreu und Andere der Ausbau der in großem Styl angelegten Maximiliansstraße; gleichzeitig füllten sich von da ab mit Neubauten vornehmlich die Straßen in der Nähe des Bahnhofes, die Bayerstraße, Senefelder- und Mittererstraße, die Landwehr- und theilweise die Schwanthalerstraße, ferner der große Rayon von der Gabelsberger- bis zur Schellingstraße einerseits und von der Dachauer- bis zur Amalienstraße andererseits. Auch in den übrigen Stadttheilen entstanden allerwärts Neubauten, wenn auch nur in beschränkterer Anzahl.

Von 1863 ab concentrirte sich die Hauptbauhätigkeit auf dem nach seinem Besitzer früher so genannten Giechthaleranger, es füllten sich die Reichenbach-, die Klenze- und Corneliusstraße mit dem Gärtnerplatz als Centrum.

Mit seltenen Ausnahmen trugen fast alle in den bisher genannten Bezirken und Straßen erstandenen Neubauten als Vorgänger der neuesten Schwindelperiode ebenfalls schon den Stempel einer unsoliden Construction und Ausführung, einer un zweckmäßigen, schablonenhaften Einteilung und — abgesehen von der Maximiliansstraße, über deren Ethrichtung wir uns hier kein Urtheil erlauben wollen — einer geschmacklosen, dürftigen äußeren Erscheinung und inneren Ausstattung, worauf wir später noch näher zurückkommen werden.

Gehen wir weiter, so trat um das Jahr 1869 abermals das Bedürfniß hervor, der herrschenden Baulust, die nach dem glücklichen Feldzug von 1870 in eine wahre Bauwuth ausartete, neues Terrain zur Verfügung zu stellen, es mußten neue Alignements für die Stadterweiterung beschloffen werden. Anstatt nun hiefür, was das Naturgemäße gewesen wäre, zunächst die Theresienwiese heranzuziehen, setzte man mit allen möglichen künstlichen Mitteln ein Alignement durch für das Terrain außerhalb Haidhausens, hauptsächlich wohl zu Gunsten des neuen Ostbahnhofes, nicht nur ganz nebenbei aber auch im Interesse des dortigen Großgrundbesitzers, welcher die Hoffnung hegte, das früher am Gärtnerplatz gemachte Geschäft sich hier in neuer Auflage wiederholen zu sehen, später aber die Wahrnehmung machen mußte, daß diese Calculation eine gründlich verfehlte und ein totaler Mißerfolg das schließliche Resultat war.“ —

Verweilen wir jedoch zunächst etwas bei der Theresienwiese, die sich heute noch wie ein Keil bis fast zur inneren Stadt hereinschiebt. — Wir sind entschieden der Ansicht, und stehen darin nicht allein, daß die Stadt schon damals (1869) ein Alignement für die Theresienwiese projectiren und mit allen ihr zu Gebote stehenden Mitteln zu einem endgültigen Beschluß hätte führen sollen, d. h. natürlich nicht, um wieder endlose Reihen von Miethskafern zu ermöglichen, sondern ein Alignement, geeignet und Gelegenheit gebend zur Entwicklung eines — und wohl nirgends liegen die Bedingungen hiefür günstiger als auf der Theresienwiese — **feineren Stadtviertels**, wie sich ein solches stellentweise in Folge dringenden Bedürfnisses ganz natürlich und gut in der Briener- und Arcisstraße selbst geschaffen hat, dagegen ganz unvernünftig und höchst unglücklich gegen den englischen Garten, insbesondere in der Gartenstraße, zu entwickeln sich gezwungen sah.

Betrachten wir doch einmal andere Städte ersten Ranges, welchen München wohl in jeder Beziehung gleichfalls ein-

zunehmen berechtigt wäre. Der Vergleich mit London, welches neben seinem kolossalen Häusermeer gewöhnlicher Sorte sein hochelegantes Westend als Sitz der feineren Welt hat, ist vielleicht nicht ganz am Platze, aber auch fast alle Städte von gleicher Größe wie München und selbst viele bedeutend kleinere, haben ihr exclusiv feines Viertel, so Frankfurt a/M. mit seinem eleganten Westend als Beispiel für letztgenannte Gattung, so z. B. Dresden als annähernd gleich große Stadt.

Nur München, die Stadt der Wissenschaft und Kunst par excellence, muß, man möchte fast sagen mit Beschämung, immer noch den Mangel eines zusammenhängenden, — denn einzelne da und dort zerstreut zu findende Häuser ersetzen das nicht — den modernen Anforderungen an Gesundheit, Zweckmäßigkeit und Schönheit entsprechenden besseren Stadttheiles empfinden.

Dieser Mangel erscheint wohl Vielen gar nicht als solcher, aber er besteht factisch und die Richtigkeit dieser Thatsache ist wohl am deutlichsten solchen Leuten klar geworden, welche mitten im praktischen Leben stehen und denen schon oft Anfragen von Fremden und Einheimischen nach Herrschaftshäusern mit entsprechender Umgebung vorgekommen sind. Möge sich der verehrte Leser nur selbst einmal in die Lage denken, z. B. einem reichen Engländer oder Amerikaner, der sich hier niederlassen möchte, die betreffende Auskunft geben zu sollen und er wird sich in die größte Verlegenheit versetzt finden, ja er wird ihm nicht einmal, falls der Fremde geneigt wäre, das nicht Vorhandene sich selbst zu schaffen, einen Bauplatz empfehlen können, wo der Mann die ihm convenirende Nachbarschaft bereits vorfindet, oder von später Bauenden mit Sicherheit erwarten kann. —

Wenn also in dieser Richtung hier noch nichts geschehen, resp. zum Beschluß gekommen ist, so ist dadurch doch einerseits — und hiefür ist den betreffenden Behörden Dank auszusprechen — glücklicherweise eine Ueberbauung der Theresienwiese mit Miethskasernen verhindert worden, es ist daher noch Zeit, aber im Interesse der gesunden Entwick-

lung, des Wohles und des Ansehens unserer Stadt im Vaterland und im Ausland höchste Zeit, das Versäumte nachzuholen.

Die Versuche, welche bisher in dieser Richtung gemacht wurden, die genialen Entwürfe der Herren Hofgärtendirektor v. Gffner, Professor Hauberrißer und Stadtbaurath Benetti, haben zu keinem Resultate geführt, da ein übereinstimmender Beschluß der beiden Gemeindeförpser über die Frage leider nicht erzielt werden konnte.

Herr v. Gffner, welchem ganz München für die am Gasteig und am Dultplaze in unübertrefflicher Schönheit und Vollkommenheit geschaffenen Anlagen bereits zu größtem Dank verpflichtet ist, hat auch für die Theresienwiese einen Entwurf geliefert, wie er großartiger und genialer nicht gedacht werden kann und der in seiner Ausführung eine der hervorragendsten, wenn nicht die größte Zierde Münchens gebildet hätte. Es ist unendlich zu bedauern, daß auf diese Ausführung aus anderen gewichtigen Gründen und Rücksichten verzichtet werden muß, indem die Forderung einer theilweisen zweckentsprechenden Bebauung der Theresienwiese schwerwiegender ist, als das Bedürfniß einer sehr großen Parkanlage an dieser Stelle. — Principiell dürfte auch die Ansicht nicht ungerechtfertigt sein, daß eine größere Zahl von kleineren öffentlichen Anlagen im allgemeinen für die Zwecke des Publikums, denen sie doch in erster Linie dienen sollen, entsprechender ist, als an Zahl geringe, aber um so ausgedehntere Parkanlagen, welche von Vielen nur mit großem und daher nur selten verfügbaren Zeitaufwand zu erreichen sind, den durchgehenden Verkehr hemmen oder zu großen Umwegen zwingen und die Sicherheit mindestens nicht erhöhen.

Unter diesen Gesichtspunkten entsprechen die bei ihrer Tendenz, mit dem Angenehmen das Nützliche zu verbinden, gleichfalls edel und großartig gedachten Entwürfe der Herren Benetti und Hauberrißer in der Grundanlage vollständig unseren Ideen und den Anforderungen, welche wir an einen

solchen feineren Stadttheil zu stellen berechtigt sind. *) — Welche angenehme Vorstellung von der Wirklichkeit erweckt nicht schon die Betrachtung dieser Entwürfe, wenn man sich dabei noch die auf dem Verordnungswege zu erlassenden Bestimmungen vorhält, welche allein eine einheitliche Durchführung ermöglichen würden und zu deren genauer Einhaltung sich der Bauende schon bei Genehmigung seiner Pläne verpflichten müßte: breite, bequeme Straßen mit schattigen Baumreihen, Vorgärten, welche nicht nur eine Kiesfläche bilden oder einige derselben entsproßende kümmerliche Gräser und Blumen enthalten dürfen, sondern kunstgärtnerisch, vielleicht nach einem einheitlichen System unter städtischer Aufsicht, angelegt und unterhalten werden müssen, dahinter freundliche, geschmack- und stylvolle Bauten, deren Ersthaltung dadurch garantirt sein müßte, daß die Prüfung der Baupläne in ästhetischer Beziehung in die Hände eines ad hoc gebildeten Ausschusses gelegt ist! — Man denke sich doch einmal in dieser Weise z. B. die verlängerte Göthestraße mit dreistöckigen Häusern, zu je zwei oder höchstens drei eine harmonische Gruppe bildend, mit einem Pavillon-Zwischenraum von mindestens 12 Meter, ebenso die Heustraße mit zweistöckigen und die Mengerstraße mit einstöckigen Häusern, wobei jedoch örtliche Aufbauten, wie Thürme, Belvederes u. dergl. zu gestatten wären; man denke sich ferner an Stelle der sonst bewohnten Hintergebäude und der durch dieselben auf das Minimum reduzirten Höfe wohlbepflanzte Gärten, in denen nur die nothwendigsten Gebäulichkeiten für wirthschaftliche Zwecke möglichst versteckt placirt sind, — und man wird ein Bild erhalten, vor dem jeder Tadel verstummen muß, ein Bild, dessen Realisirung bei ernstem Willen unschwer zu erreichen ist und welcher Realisirung München dringend

*) Die nach diesen Projekten für eine öffentliche Anlage verbleibende Fläche würde immerhin noch größer sein, als die Gesamtfläche des derzeitigen Marsfeldes.

bedarf, um auch einmal andere Leute heranzuziehen, als nur solche — es ist dies ja durchaus kein Vorwurf für die Betreffenden — welche hier lediglich ihre knapp genug bemessenen Ruhegehälter verzehren, aber beim besten Willen außer Stande sind, zur Verbesserung der äußeren Physiognomie der Stadt und zur Hebung des inneren Wohlstandes derselben etwas zu leisten.

Die auf die vorbeschriebene Weise umgestaltete Theresienwiese hätte außer dem Vortheil, ein schönes Stadtviertel zu bilden mit bequemen Verbindungswegen zwischen den Umgebungen des Central- und Südbahnhofes, noch die weitere Annehmlichkeit, nicht weniger bepflanzte Fläche zu besitzen, als eine zusammenhängende Parkanlage und — was sehr wesentlich ist — die Kosten der Anlage und Unterhaltung hätten die Hausbesitzer zu tragen, und nicht die Stadt. Das in den Alleen promenirende Publikum würde an dem abwechslungsweisen Anblick der wohlgepflegten Privatgärten mindestens ebensoviel Vergnügen finden, als an einer zusammenhängenden Anlage, deren Pflanzungen ja auch nicht betreten werden dürfen.

Wie könnte schließlich, — um noch einem Gedanken Ausdruck zu geben — diesem bisher so vernachlässigten Stadttheil eine bessere Entschädigung zu Theil werden, als durch Situierung des Justizpalastes daselbst, wo Grund und Boden noch verhältnißmäßig billig ist, und die Nähe der beiden Bahnhöfe auch für die von Auswärts zu Gericht Kommenden sehr angenehm und zeiter sparend wäre?

Wir können nicht umhin, an die Behörden, insbesondere an das Gemeindecollgium, welches sich bisher in dieser Sache passiv, resp. ablehnend verhalten hat, die dringende Aufforderung zu richten, doch ja das Interesse der Stadt nicht verkennen, sondern eine Stadterweiterung unterstützen und fördern helfen zu wollen, welche in 20 Jahren sicher eine Zierde Münchens und der Stolz seiner Bürger sein würde. Mögen sie sich nicht nur den kleinlichen augenblicklichen Bedürfnissen

dienstbar machen, sondern offenen Auges in die Zukunft schauen, die unseren Nachkommen gehört, und in einem solchen Sinne wirken, daß sie von denselben nicht mit Recht der Engherzigkeit und Kurzsichtigkeit beschuldigt werden könnten! —

Nachdem also die Frage, ob Stadtpark oder Bauquartiere auf der Theresienwiese anzulegen seien, heute noch eine offene ist, wobei die bis jetzt die Mehrzahl bildenden Gegner einer Bebauung als Hauptgrund für ihre Ansicht in's Feld führen, daß der Stadt die Zufuhr von hinreichenden Mengen gesunder Luft gesichert bleiben müsse, muß es umsomehr in Erstaunen setzen, daß man die Fläche des Marsfeldes, welches wohl etwas weiter vom Centrum der Stadt entfernt ist, jedoch in genannter Beziehung der Luftzuführung dieselbe sanitäre Bedeutung für München besitzt, als die Theresienwiese, welches ferner den berechtigten Anspruch der das Häusermeer des nordwestlichen Stadttheiles bewohnenden Münchener auf eine nahe gelegene größere Anlage zu erfüllen bestimmt sein sollte, daß man diese Fläche statt dessen genau so parzellirt und in Bauplätze abgetheilt hat, wie man es bisher in München gewöhnt war.

Diesen Grundcomplex, welcher, wohl gemerkt, Eigenthum des Staates ist, an welchem also gewissermaßen jeder Staatsbürger participirt, will man mit Beihilfe der Stadt zu einem neuen Feld für die Bauspeculation à la Cichthaler machen! — Wo bleiben da die Beschlüsse des Magistrates, der Regierung und des Ministeriums, welche in Betreff der Rücksichten, die man bei einer Bebauung der Theresienwiese vor Allem auf die Gesundheit zu nehmen habe, in so großer Zahl gefaßt wurden? — Wo bleibt aber auch die Gerechtigkeit? Müssen nicht bittere Gefühle wach werden, wenn man auf der Theresienwiese fast nur Privatbesitz für die Gesundheit der Stadt sorgen läßt, es dadurch fast unmöglich macht,

über Privateigenthum behufs irgend einer Verwerthung desselben frei disponiren zu können, während man bei dem im Staatsbesitz befindlichen Marsfeld keine andere Rücksicht zu kennen scheint, als nur die auf ein möglichst hohes finanzielles Erträgniß? — Wo hat denn jener große, dichtbevölkerte nordwestliche Stadttheil seine Erholungs-, seine Kinderspielfläche, seine Sauerstoff ausathmenden Anlagen? — Es ist Nichts, gar Nichts vorhanden und die Forderung gewiß berechtigt, daß ein entsprechend großer Theil des Marsfeldes zu einer öffentlichen Anlage verwendet wird, das Uebrige aber einer besseren Bebauung nach ähnlichen Principien, wie sie für die Theresientwiese schon entwickelt wurden, überlassen bleibt.

Ueberschreiten wir, der Gürtelbahn nach Süden folgend, die Geleise des Centralbahnhofes, so besitzt München im Sendlinger Oberfeld ein weiteres, äußerst günstig gelegenes zukünftiges Baulterrain. — Auch hier zeigt es sich, wie nothwendig es ist, daß eine Stadterweiterung nicht von Straße zu Straße, sondern mit großen, weitsehenden Gedanken, im Hinblick auf die voraussichtliche Bedeutung ganzer Stadttheile und unter Berücksichtigung möglichst direkter Zugänge zum Centrum projectirt werde. Die hier in Betracht kommende Straße ist eine der schönsten Münchens, die Schwanthalerstraße, aber wie unglücklich ist sie in ihrer Fortsetzung zum Sendlinger Oberfeld, in der Schwanthalerhöhe, ausgefallen! —

Dieses hoch, frei und gesund gelegene Terrain, welches auch noch den schönsten Ausblick auf das Gebirge gewährt, erscheint besonders geeignet für die Erbauung von Einfamilien- und Vorstadthäusern (Cottage-System) und wären wir der Meinung, daß unsere Stadt die Möglichkeit einer solchen Anlage nicht abschneiden sollte, indem sie die Fortsetzung der jetzigen Bauweise in der dortigen Gegend gestattet.

München hat sich während der letzten 20 Jahre um ca. 80,000 Seelen vermehrt; wenn man annimmt, daß die Zunahme der Bevölkerung nicht mehr in ein rascheres Tempo geräth, sondern nur nach der aus den letzten 20 Jahren sich ergebenden Durchschnittsziffer von 4000 Seelen pro anno stetig fortschreitet, so werden — da auf den noch zu verbauenden Flächen von der Maximilianskaserne längs der Gürtelbahn, einerseits über Sendling nach Haidhausen, andererseits bis Schwabing unter Zugrundlegung einer mittleren Dichtigkeit bequem ca. 120,000 Menschen wohnen können — noch beiläufig 30 Jahre vergehen, bis die Stadt durch diese weitere Vermehrung eine Gesamtbevölkerung von rund 350,000 Einwohnern erreicht haben wird. — Es ist dabei kein Zuwachs durch die Einverleibung Schwabings mitgerechnet, wir halten als Anhänger des Dezentralisationsprincipes vielmehr dafür, daß Schwabing, wenn auch unter möglichstem Anschluß an die Stadt im Alignement zc., doch seine eigene Gemeindeverwaltung behalten soll und daß es sich dabei besser entwickeln und rascher vergrößern wird.

Die vorstehend für München berechnete zukünftige Einwohnerzahl erscheint vielleicht Vielen übermäßig hoch, aber die Möglichkeit ihrer Erreichung ist vorhanden und es wird gut sein, dieselbe schon bei Zeiten bei Allem was gethan und beschlossen wird, in's Auge zu fassen. — Schon jetzt kann man voraussehen, daß bei einer solchen Entwicklung der Stadt, bei den großen Entfernungen von der Peripherie zum Centrum ein sehr fühlbarer Mangel zu Tage treten wird, nämlich der **Mangel von directen radialen Verkehrsadern**. Theilweise halfen bis jetzt die in die Stadt einmündenden alten Landstraßen, welche glücklicherweise durch die Alignements verschont blieben, darüber hinweg, aber es wäre dringend zu wünschen, daß für die Richtungen, nach welchen es noch möglich ist, neue Stadterweiterungspläne aufgestellt würden, welche zugleich unter Rücksichtnahme auf künftige Verkehrsmittel, wie Pferdebahn zc., mehr directe

(radiale) Hauptstraßen enthalten. — Ueberall ist dies nicht mehr möglich und man kann auch aus diesem Grunde schon heute mit Bestimmtheit behaupten, daß z. B. das Terrain außerhalb des nördlichen Friedhofes zu einem vorzugsweise Wohnzwecken dienenden Viertel keine weitere Entwicklungsfähigkeit mehr hat, sondern daß dieser Stadttheil, — was, wie schon früher erwähnt, gar nicht zu bedauern ist, — sich nur noch zu industriellen Zwecken eignen und seine Lebensbedingungen nur in der Schwabinger Bahnlinie finden wird.

Bei der Veranschlagung der zukünftigen Einwohnerzahl Münchens ist auch keineswegs angenommen, daß die neuen Bauquartiere wieder mit kolossalen Miethskasernen und entsprechenden Hintergebäuden besetzt werden, sondern die Zahl kann schon erreicht werden bei Zugrundelegung eines in Ausnützung des Raumes etwas weniger rücksichtslosen Bauystems, wie es für den weiteren Ausbau der Stadt mit allen Mitteln erstrebt werden sollte. — Schon seit einer Reihe von Jahren sind stellenweise in der Presse, in Wort und Schrift, Stimmen laut geworden, welche einerseits das Verschwinden fast jeden grünen Fleckes Privatbesitz innerhalb der Stadt beklagen, das System der Errichtung dicht aneinander gedrängter Häuserkolosse verurtheilen, andererseits das Verlangen nach Erbauung kleinerer Familienhäuser stellen. Diesem berechtigten Verlangen stehen aber, selbst wenn sich Männer von solcher Denkungsart auch zur Ausführung bereit finden würden, die Grundsätze, resp. Bestimmungen hindernd im Wege, nach welchen von Magistrat und Baukommission bei Feststellung neuer Alignements verfahren wird, wir meinen vor Allem die Bestimmung, daß der Abstand von Straße zu Straße mindestens 150 m. zu betragen habe. Man ging dabei jedenfalls von der wohlmeinenden Absicht aus, größere Rückplätze in den Bauquartieren zu schaffen und dadurch den sanitären Anforderungen Rechnung zu tragen. Die Praxis hatte jedoch das Ergebnis, daß außer den in möglichst

größter Höhe aufgeführten Vordergebäuden nicht viel kleinere, in noch höherem Grade gesundheits-schädliche Rückgebäude entstanden, zu deren Errichtung die Bauenden gewissermassen genöthigt sind, um ihr Besizthum bei der großen Tiefe der Bauplätze und dem hohen Preis derselben einiger-massen rentabel zu machen.

Um daher auch bei einer weniger massigen Bauweise eine anständige Rentabilität erzielen zu können, müßte entschieden die Möglichkeit einer anderweitigen Parzellirung von Grundstücken gegeben sein und erachten wir es als einen Verbesserungsvorschlag in dieser Richtung, wenn bei Feststellung neuer oder Abänderung bestehender Alignements bestimmt, resp. zugelassen würde:

- 1) Bei Ausführung von ein- bis zweistöckigen Wohnhäusern mit entsprechenden Pavillon-Zwischenräumen eine Entfernung von Straße zu Straße von ca. 60 m., also eine Bauplatztiefe von 30 m., welche gewiß vollständig genügend ist für kleinere Familienhäuser, die bei solcher Möglichkeit der Parzellirung sicher auch vielfach erbaut würden.
- 2) Bei Ausführung von drei- (eventuell auch vier-) stöckigen Häusern, jedoch **ohne jedes bewohnbare Hintergebäude** ein Straßenabstand von ca. 100 m.

Es ist natürlich, daß nicht überall in der ganzen Stadt in dieser Weise wird gebaut werden können, aber wo die Verhältnisse günstig dafür liegen, muß auch die Möglichkeit dazu durch Anwendung von 1) oder 2) gegeben sein, und nur wenn dies der Fall ist, wird künftig unsere Bebauung ein vortheilhafteres Bild gewähren, wogegen die weitere stricte Festhaltung von größeren Straßenabständen auch nur wieder die weitere Ausführung von Massenquartieren zur Folge haben würde.

Daß es in München sehr viele Familien gibt, die sich die Annehmlichkeiten eines eigenen Heimes gönnen wollten, haben die Erfahrungen des Verfassers in den letzten Jahren zur Evidenz bewiesen, doch besteht für die Realisirung dieser Wünsche neben dem schon genannten auch noch ein weiteres Hemmniß, nämlich die vielen Lasten, welche städtischer- und polizeilicherseits dem Hausbesitz auferlegt sind, welcher ohnehin schon ungefähr viermal höher besteuert ist, als das mobile Kapital. Es würde zu weit führen, alle diese Lasten aufzuzählen, wir nennen daher nur einige, wie Straßen- und Trottoirreinigung, Spritzen, Abseifen, Schneeschaufeln und Abfahren &c. Für den Besitzer eines großen Zinshauses sind diese Lasten im Allgemeinen weniger drückend; wer jedoch sein kleineres Familienhaus allein bewohnen, beziehungsweise mit nur einem oder zwei Miethern theilen will, auf welche er nicht die ganzen Kosten abwälzen kann, bei dem werden die Lasten die Annehmlichkeiten des eigenen Besitzes überwiegen, den sich in Folge dessen bisher nur sehr wohlhabende Leute gönnen konnten.

Es wäre deßhalb dringend zu wünschen, daß hierin eine Veränderung eintrete, daß die jetzt den Hausbesitzern zur Last fallenden Arbeiten **von der Stadt übernommen** und entweder in Regie betrieben oder auf dem Submissionswege an eine Gesellschaft vergeben würden. Die Kosten wären auf die Gemeindeumlagen auszuschlagen und würden sich in Folge des einheitlichen Betriebes um Vieles billiger stellen, als die Summe der jetzt von den Hausbesitzern aufzuwendenden Einzelbeträge.

Die verehrlichen Leser, welche in Miethen wohnen, brauchen bei dem Wort „Gemeindeumlagen“ gar nicht zu erschrecken, sie müssen gegenwärtig mindestens den gleichen Betrag in Form höherer Wohnungsmiethen an die Hausbesitzer entrichten, von denen nach einer solchergestalt ihnen zu Theil gewordenen Entlastung eine entsprechende Ermäßigung der Miethzinse mit Recht gefordert werden müßte. Es würde also

nur eine etwas gerechtere Vertheilung der Lasten zu Gunsten der Ersthaltung kleinerer Familienwohnhäuser eeterinn. —

Im weiteren Verfolg der in neuerer Zeit mit dem Streben nach Verbesserung unserer baulichen Zustände geschaffenen baupolizeilichen Bestimmungen bedauern wir die Art und Weise des in den letzten Jahren auf so breiter Basis entwickelten Pavillonbausystems. Wir können uns unmöglich die Vortheile eines nur 7 m. betragenden Pavillonabstandes denken, dessen Fläche wohl als Einfahrt dienen kann und auch Luftdurchlaß gewähren mag, aber bei der großen Höhe unserer Häuser immer nur ein dumpfer, unfreundlicher Zwischenraum bleiben wird, in dem selbst die bescheidenste Anpflanzung nicht gedeihen kann und welcher nach Umfluß von kaum 20 Jahren in München ebenso verpönt sein wird, als jetzt unsere stellenweise noch vorhandenen, einer früheren Zeit entstammenden engen Reihen, auf deren vollständige Beseitigung mit Recht so sehr hingearbeitet wird. Nach unserer Meinung ist ein Heil nur darin zu finden, daß bei Zulassung größerer Gebäudegruppen Pavillonabstände von nicht unter 12 m. vorgeschrieben werden, daß ferner Vorgärten von nicht unter 5 m. Breite wenigstens auf der einen (Sonnen-) Seite der Straße obligatorisch zu sein haben, mit der weiteren Servitutsbestimmung, daß sowohl die Vorgärten, als auch die Pavillon-Zwischenräume kunstgärtnerisch bepflanzt und unterhalten werden müssen. Man denke sich doch nur einmal z. B. die Häusermassen der Reichenbach- und Klenzestraße je einer Seite entlang mit nett angelegten und ordentlich gepflegten Vorgärten, und man wird gewiß zugeben müssen, daß dann die Bewohnung eine viel angenehmere und gesündere wäre, daß das Auffuchen des Grünen in den Biergärten und Kellerwirthschaften, überhaupt das Wirthshausleben, kein so dringendes Bedürfniß wäre, als es zur Zeit der Fall ist, wo die

Entfremdung vom geordneten Familienleben auch in socialer Beziehung so traurige Resultate zu Tage gefördert hat. —

Ueber andere Bestimmungen der Münchener Bauordnung, welche dem Bauenden eine sehr schwerfällige, sich auch in der äußern Erscheinung ausprägende Construction zur Pflicht machen, — wozu wir nur die Thatsache erwähnen wollen, daß die Bestimmungen vorzugsweise unter dem Eindruck der vor wenigen Jahren vorgekommenen Unglücksfälle geschaffen, sowie auch weitgehenden feuerpolizeilichen Erwägungen und Rücksichten entsprungen zu sein scheinen, daß z. B. eine durch gar keine Oeffnungen unterbrochene nur durch ihr Eigengewicht belastete Commumauer **die selbe Stärke** haben muß, wie eine durch Fenster und Thüren vielfach unterbrochene, durch Gebälke, Dachstuhl u. erheblich belastete Umfassungsmauer, daß ferner die Kellerzwischenmauern bei einem einstöckigen Gebäude ebenso stark angelegt sein müssen, als bei einem dreistöckigen — über diese und einige andere Vorschriften Mehreres zu sagen, wollen wir uns für später, bei anderer Gelegenheit, vorbehalten.

Nur noch ein Punkt darf auch hier nicht unberührt gelassen werden, das ist die äußere Erscheinung unserer Bauten in ihrer Architektur, — ein Punkt, in welchem unsere Bauordnung der Baukommission fast gar keine Rechte einräumt; wenigstens ist der betreffende Paragraph so allgemein und unbestimmt gehalten, daß daraus die Art und Weise wie eine Anwendung desselben gedacht ist, nicht entnommen werden kann, auch ist eine Anwendung bei dem für Fagadezeichnungen vorgeschriebenen Maßstab von 1: 100 im Allgemeinen gar nicht gut möglich. —

Gewiß ein Jeder, der nur einigermaßen Stylgefühl besitzt, hat schon die Wahrnehmung gemacht, daß bei gewissen Bauten in dem Bestreben, etwas Besseres zu schaffen, wohl viel auf die äußere Ausstattung verwendet wurde, jedoch leider ohne alles Verständniß der Architekturformen

und einer richtigen Zusammenstellung derselben, ohne alle Kenntniß der Dimensionen und ästhetischen Verhältnisse, welche eingehalten werden müssen, um einen wohlthuenden Eindruck auf den Beschauer hervorzubringen, er wird sich sagen müssen, daß mit den gleichen, ja oft geringeren Mitteln, bei richtigem Verständniß und Gefühl ein viel geschmackvolleres Aeußere hätte geschaffen werden können. — Auch die andere Wahrnehmung kann häufig gemacht werden, daß direct neben einem wirklich schönen Gebäude ein ganz nichtswürdiges Machwerk entsteht, welches durch die schöne Nachbarschaft keineswegs gehoben wird, sondern derselben im Gegentheil empfindlichen Schaden zufügt.

Um in dieser Beziehung bessere Zustände herbeizuführen, müßten die Baupläne nicht nur in constructiver, sondern auch in architektonischer Hinsicht einer strengen Prüfung unterworfen und zu diesem Zwecke die Localbaucommission mit den nöthigen Competenzen ausgestattet werden. Zur Wahrnehmung dieser Funktion wäre wohl zunächst der Vorstand berufen und erscheint insbesondere der derzeitige technische Rath als eine vorzüglich geeignete Kraft, jedoch dürfte ihm die nöthige Zeit hiezu wohl mangeln; es müßte daher speziell zu diesem Zwecke der Localbaucommission ein tüchtiger, allseitig gebildeter, selbstverständlich nicht nur für „**Einen Stuhl**“ schwärmender Architect beigegeben werden, und es würde gewiß nicht schwer halten, eine geeignete Persönlichkeit hiefür zu finden.

Die verehrlichen Leser werden hoffentlich noch nicht zu sehr ermüdet sein und sind daher gebeten, noch einmal mit uns zum Ausgangspunkte für die bisherigen Betrachtungen zurückzukehren, nach Gaidhausen nämlich, welches wir bei Besprechung seines Alignements plötzlich verlassen haben. — Es wird Niemand bezweifeln, daß diese sehr gesund und

hübsch gelegene Vorstadt geeignet und auch berechtigt ist, sich weiter zu entwickeln, aber wir halten dafür, daß zu diesem Zwecke von der Stadtvertretung das Princip der Dezentralisation zur praktischen Ausführung gebracht werden müßte, ein Princip, welches unserer Ansicht nach überhaupt bei Städten, wenn sie einmal eine gewisse Einwohnerzahl — sagen wir 200,000 — erreicht haben, und voraussichtlich noch wachsen werden, für die schon vorhandenen oder sich noch entwickelnden äußeren Vorstädte Platz greifen sollte. Die Vorstädte rechts der Isar müßten also z. B. ihren eigenen Victualienmarkt, resp. Markthalle, ihre eigenen höheren Lehranstalten zc. erhalten, die Anlage des Ostbahnhofes hat, wie die Erfahrung lehrte, hier allein noch nicht genügt.

Ueberhaupt kann eine solche Entwicklung nicht forcirt und an den Haaren herbeigezogen werden, am allerwenigsten aber wird sie auf eine Art und Weise und bei solchen Principien zu erreichen sein, wie sie der dortige Haupt-Grundbesitzer Baron v. Eichthal, gleichwie im Gärtnerplatzviertel, so auch hier wieder anzuwenden beliebte. — Unbekümmert darum, was und wie auf seinen Grundstücken gebaut wurde, hatte er nur den Wunsch, ein möglichst lucratives Geschäft mit denselben zu machen; ein solches Unternehmen ist jedoch für das Gemeinwohl als eines der unglücklichsten zu erachten, das sich denken läßt, schlimmer noch als Börsenspeculation. Hätte er dagegen für die Ersthaltung solider und hübscher Bauten auf seinen Grundstücken gesorgt, so wäre ihm die Vorstadt zu Dank verpflichtet gewesen und die ganze Speculation würde kein so klägliches Ende genommen haben, als sie es in der That genommen hat, indem die meisten Häuser jetzt nicht einmal um das Bankgeld verkäuflich sind.

Hier in Haidhausen, in den Straßen, welche doch aus dem Grunde ihre Namen erhielten, damit sie eine schöne und bleibende Erinnerung an die Kämpfe und Siege unserer braven Truppen in den Jahren 1870—71 bilden sollten, kann man in kläglichster Erfüllung dieses Zweckes, so recht die Typen der

Schwindelbauten finden, wie sie während des verflossenen Jahrzehntes in allen Theilen der Stadt, theils untermischt mit besseren Häusern, theils aber auch allein ganze Straßen füllend, in einer Anzahl, wie Pilze aus der Erde geschossen sind. Wir müßten, um Alles namhaft zu machen und Nichts unkonstatirt zu lassen, ein langes Verzeichniß fast sämtlicher neueren Straßen Münchens geben, unterlassen es aber als zu ermüdend und kein weiteres Interesse bietend, und um keiner Straße durch Nennung an erster Stelle den Charakter der allererschlimmsten beilegen zu müssen.

Um jedoch nicht der Ungerechtigkeit angeklagt zu werden, schalten wir hier gleich ein, daß ja auch, und namentlich in der zweiten Hälfte des letzten Decenniums, viel Solides und Schönes geschaffen wurde, aber zusammengezählt bildet es doch nur einen kleinen Prozentsatz im Vergleich zu der kolossalen Zahl von geschmacklosen, unpraktischen, unsoliden und ungesunden, finanziell auf Schwindel basirten Bauten, die nur wenigen Leuten ziemlich unreellen Nutzen gebracht, wohl aber Tausende von Existenzen ruinirt und an den Bettelstab gebracht haben.

Will der verehrte Leser einmal ein solches „Musterhaus“ mit uns betreten? Wir wollen ihm gerne einige Fingerzeige zur Beurtheilung desselben geben. — Von den schlechten Backsteinen und dito Mörtel, welche verwendet wurden, ist nicht mehr viel zu sehen, doch gibt das Kellerpflaster eine Probe davon, indem sich fast bei jedem festen Tritt die Steine lockern oder in der Mitte auseinander brechen; im Uebrigen verdeckt der mit möglichst magerem Mörtel hergestellte Mauer- verputz so ziemlich die Mängel des Rohbaues. Der Decken- verputz erscheint wie transparent, man kann ganz gut die Latten zählen und vielfach drängen Strohhalme neugierig die Köpfe hervor. Von einem Gesimsprofil, einer Hohlkehle, oder dergl. im Innern des Hauses nirgends eine Spur, nur unternimmt es der Maler manchmal, mit einigen kühnen, kräftig

schattirten Strichen auf den kahlen Flächen des Thorweges eine Illusion hervorzuzaubern. — Von den noch grünen und baumwalzigen, zulässigst schwachen und weit gelegten Tramen mit lächerlich dünnen Schlaudern, ebenso von dem in möglichst dünner Lage aufgebrauchten Füllmaterial des Fehlbodens, wozu statt Urbau häufig sogar Humus oder dergl. verwendet wird, sieht man gleichfalls nichts mehr, überhaupt kann der Bauspeculant durch die späteren Arbeiten leider immer wieder die geringe Qualität und schlechte Construction der vorgehenden verdecken, wenigstens für das Auge des Laien oder unwissenden Fachmannes. Der wirklich Kundige kann jedoch auch ohne zu sehen das Meiste richtig beurtheilen, so erhält man z. B. einen Begriff von der Deckenconstruction, wenn man nach Passiren der in allen Zugen ächzenden Stiege die Zimmer betritt und bei jedem Schritt der Fußboden erzittert, so daß die Fensterseiben klirren und der Ofen wackelt; verhält man sich aber ruhig und es fährt auf der Straße gerade kein Wagen vorbei, so kann man ziemlich deutlich hören, was im oberen oder unteren Stockwerk gesprochen wird. Fußböden, Thüren und Fenster können ebenfalls ihre Mängel nicht ganz verläugnen; entweder klaffen breite Spalten zwischen den einzelnen kaum zolldicken Fußbodentafeln, und man kann bei Fenstern und Thüren durch alle Fugen und etwelche Astlöcher sehen, oder sie sind verquollen und kaum zu öffnen, während der Fußboden schöne Wellenlinien zeigt. Im Uebrigen kann man die Qualität des verwendeten Holzes nicht mehr beurtheilen, weil der Anstreicher die Nester, verstockten Stellen u. mit Oelfarbe zugedeckt hat. Der Schlosser hat natürlich auch das Billigste geliefert und angeschraubt, was an Fenstertrieben, Fabriksschloßern u. aufzutreiben war und die grünen Fensterseiben sind derart voll Blasen, Wellen und Streifen, daß durch dieselben die Außenwelt nur ganz verzerrt und verzogen erscheint. Im Speicherraum sind besonders die sich nicht nur perspectivisch, sondern auch in Wirklichkeit nach oben

stark verjüngenden, ohnehin schwächtigen Dachsparren zu bewundern; die Dachung selbst besteht entweder aus schlecht gebrannten brüchigen Ziegeln, oder es ist schwaches Eisenblech verwendet, dessen dünner Oelfarbanstrich dem Rost nur kurze Zeit Widerstand zu leisten vermag. Die Dachrinnen, Scharen, Kehlen, Kaminabdeckungen sind vom dünnsten Zink- oder Eisenblech, das der erste heftige Wind aufhebt oder gar mit fortnimmt, so daß dann der Regen sein Zerstörungswerk beginnen kann. — In dem edlen Drange, dem Haus auch eine „Fassade“ zu geben, hat man ein Sortiment von Consolen, Füllungen, Capitälén und dergl., wie es der Stukfator gerade in Gyps oder Cement auf Lager hatte, um ein Billiges erhandelt und die Sachen an den verschiedenen Stellen der Mauer angeklebt, oft in sehr leichtsinniger, die Passanten gefährdender Weise.

Rehren wir noch einmal in das Haus zurück und betrachten uns die Wohnungen als solche; von einer durchdachten Eintheilung, einem Verständniß für die Bedürfnisse einer großen oder kleinen Familie keine Spur! Fenster und Thüren sind am unrichtigen Platz, man weiß nicht, wie man Betten, Sopha's etc. stellen soll, die Zimmer sind, in dem Bestreben recht viele Wohnungen herauszubringen, möglichst klein, die Gänge dunkel, die Küche kaum so groß, daß man sich, nach dem das Nothwendigste darin steht, noch rühren kann; ein kleiner dunkler Raum, der allenfalls zur Holzlege dienen könnte, führt den Namen „Magdkammer“, (im letzteren Punkte hat übrigens die Baukommission in neuerer Zeit in dankenswerther Weise Abhilfe zu schaffen gesucht) — kurz, die Pläne nach denen gebaut wurde, erscheinen als das Machwerk eines, wenigstens fachmännisch, durchaus ungebildeten Menschen, sie durften ja auch nur ein Minimum kosten.

Wir wollen die Schilderung nun beschließen, obwohl sich noch Vieles sagen ließe über diese Sorte von Häusern, welche,

wenn sie durch Erweiterung der Stadt nach der Peripherie dem Centrum näher gerückt sind, wenn sie vom Proletariat, nicht selten unter Zurückbleiben gefürchteter Hausthiere kleinster Gattung, verlassen sind, das Heim unserer Bürger und Beamten werden müssen! — Sind sie auf diese Weise auch endlich einmal in solide Hände gelangt, so bleiben sie in Folge der enormen Unterhaltungskosten, der oft nöthig werdenden Hauptreparaturen u. doch fort und fort für den Besitzer eine Quelle der Sorge und des Verdrußes, von den Annehmlichkeiten eines eigenen Besizthumes ist keine Rede.

Und wer sind denn nun die Leute, denen diese Bauten ihre Entstehung verdanken?

Ist es nur Unverstand, welcher sie ihr Kapital in solch sinnloser Weise anlegen läßt? — Gott bewahre, sie haben ja gar kein Kapital, ja oft nicht einmal einen Kreuzer Geld in der Tasche, sondern Schulden — es sind die „Bauspeculanten“, die Bauschwindler, es gibt keinen milderen Ausdruck dafür. Ohne Gewissen und Ehrgefühl, kommt es ihnen nur darauf an, einige Monate lang flott zu leben, die Mittel hiezu erhalten sie von dem ebenso gewissenlosen Darleiher des „Baugeldes“. Dieser riskirt gar nichts, seine Forderung nebst Wucherzinsen ist ja durch das Bankgeld sicher gestellt, welches dadurch meist vollständig absorbirt wird. — Vom erhaltenen Baukapital zahlt der Speculant nur das, was er nicht creditirt bekommt, die Rohmaterialien, als Steine, Sand und Kalk, die Stämme die er noch im Wald oder vom Flößer erhandelt, und die Arbeitslöhne seiner Maurer und Zimmerleute; höchstens gibt er als Köder kleine Vorstüßle an die übrigen Gewerbsleute. Den Rest des Geldes braucht er zu seinem obengenannten flotten Leben.

Wollen dann die Handwerksmeister, die ihm auf Treu und Glauben die übrigen Arbeiten geliefert haben, Schreiner, Schlosser, Spängler, Maler u., auch einmal um Abrechnung und Zahlung vorsprechen, so ist entweder, was auch nicht

selten vorkommt, der Biedermann verduftet, oder er zuckt ganz kalt die Achseln und meldet mit größter Gemüthsruhe die Gant an; die Leute kommen meist um ihre ganze Forderung, denn das Object fällt bei der Subhastation an den zweiten Hypothetgläubiger oder gar an die Bank selber, und ist oft nicht einmal die Summe werth, welche die Bank darauf gegeben hatte. — Es wäre interessant zu wissen, wie viele Existenzen braver und fleißiger Gewerbsleute auf diese Weise schon vernichtet worden sind.

Fragen wir, wodurch solche Zustände möglich geworden sind, so hört man wohl von vielen Seiten, daß daran unsere Gewerbefreiheit im Allgemeinen und insbesondere die vollständige Freigabe des Baugewerbes hauptsächlich Schuld seien. — Wir können dieser Ansicht nicht zustimmen. Zu leugnen ist gewiß nicht, daß der genannte Umstand zur Entwicklung der ungesunden Zustände mit beigetragen hat, aber er hätte durch strengere Baucontrolle ziemlich unschädlich gemacht werden können und trägt die Hauptschuld nicht.

Die eigentliche Verantwortung für die geschilderten Zustände, der wundeste Punkt in unserem Bauwesen, ist wo anders zu suchen: Es ist der schon genannte, in sträflicher, wucherischer Absicht gewährte Baucredit, dessen leichte Erlangung für die Bauschwindler ermöglicht ist durch die allzu große Liberalität und Unvorsichtigkeit, mit welcher die sich gegenseitig Concurrenz machenden Hypothekenbanken bei der Belehnung der Bauobjecte zu Werke gehen.

Hier ist die Wurzel des Uebels. Das Privatkapital, welches vor Gründung der Banken dieses Hypothetengeschäft mit hohem Gewinn betrieb, war in der Schätzung der zu belehnenden Objecte vorsichtiger; jedenfalls aber konnte bei der immerhin vorhandenen Ungewißheit, von wem und in welcher Höhe eine erste Hypothek zu bekommen sei, dieselbe nicht von

vornherein als Basis und Deckung für schwindelhafte und wucherische Manipulationen benützt werden.

Bei den Banken ist das anders; der Bauspeculant hat beim ersten Spatenstich schon die Gewißheit, die gewünschte Summe, deren Höhe er nach dem Bauplan sich ungefähr berechnen kann, ohne viele Umstände von einer der concurrirenden Banken zu erhalten, und auswärtige Institute haben die einheimischen in der Höhe der gewährten Summen noch überboten. — Oder ist das etwa keine Unterstützung des Bauschwindels zu nennen, wenn z. B. zur selben Zeit, wo eine der hiesigen Banken auch $4\frac{1}{2}$ procentige Annuitätenkapitalien abgibt, ein anderes hiesiges Institut $5\frac{1}{2}$ Prozent dadurch erzielen kann, daß es um einige Tausend Mark höher belehnt als eine ihrer Schwesteranstalten? Gewiß wird hierdurch nur dem Bauschwindler zur Erreichung seines Zweckes Vorschub geleistet, ohne Rücksicht auf den späteren Besitzer des Hauses, welcher, wenn pecuniär günstig situirt, als rationeller Wirthschafter ein solches hoch zu verzinsendes Capital möglichst bald heimzuzahlen bestrebt sein muß. —

Man halte sich doch einmal die finanzielle Operation des Bauschwindlers vor Augen; wenn er sich entschlossen hat, zu bauen, „kauft“ er einen Platz, es fällt ihm nicht sehr schwer einen solchen zu finden, wo er nicht nur Nichts anzuzahlen braucht, sondern noch obendrein eine ziemlich bedeutende Summe als Baucapital in die Hand erhält. Der Bau beginnt und wird mit aller Hast auf die schon beschriebene Weise unter Dach gebracht, die Facade angeklebt, innen und außen Alles verputzt und auf den noch nassen Verputz der Anstrich gesetzt u. s. w. — kurz, in wenigen Monaten ist das Haus soweit fertig, daß der Antrag an die verschiedenen Banken gebracht werden kann, von welchen diejenige, welche hierauf am höchsten geschätzt hat, die Belehnung vornehmen darf. — Es liegt darin keine Uebertreibung und man kann sagen, daß die Schätzungen der Banken ohne Rück-

sicht auf die Bonität der Materialien und Ausführung, gleichviel ob das Haus solid und schön, oder unsolid und ärmlich gebaut ist, immer nach demselben Maßstabe vorgenommen werden.

Diesen Maßstab für die Schätzung bildet unter Berücksichtigung der Höhe des Gebäudes lediglich die überbaute Fläche und hieraus erklärt es sich, daß bei gediegen und schön gebauten Objecten das Bankgeld annähernd der Hälfte der Selbstkosten gleichkommt, während es bei den nach demselben Grundsatz belehnten unsoliden Objecten nicht nur meist die Gesamthöhe der Selbstkosten erreicht, sondern hie und da sogar überschreitet, so daß der BauSchwinder noch ein Geschäft macht, noch eine Extrapremie für seine Leistung heraus schlägt.

Würden dagegen unsere Bankinstitute nach sachkundiger Schätzung nur solche Objecte belehnen, die gut gebaut und ganz besonders auch **zweckmäßig eingetheilt** sind, nach dem Erbauer in solide Hände kommen, jedoch Anträge, welche diese Garantien nicht bieten, ablehnen, so würden wir bald, trotz unserer Gewerbefreiheit, erleben, daß diese Schwindelbauerei aufhörte und an ihre Stelle das System solider, zweckentsprechender und reeller Bauausführungen träte.

Wir haben hier in München vier Bankinstitute, bei welchen die Belehnung von Bauobjecten eine Haupt-Geschäftsparte bildet und es wäre diesen Instituten gewiß ein Leichtes, eine Vereinbarung über diese wichtige Frage unter sich zu erzielen. Es würde um so mehr nicht schwer halten, als jetzt schon alle auswärtigen Bankinstitute hier nicht mehr beliebt, und sogar Verkäufe von ihrerseits belehnten Objecten sehr schwer zu realisiren sind. — Selbst wenn eine oder die andere der hiesigen Banken sich von einem derartigen

Uebereinkommen ausschließen sollte, würde dieß unserer Meinung nach doch nicht hindern können, daß das erstrebte Ziel erreicht wird. Dieses Institut wäre dann isolirt, in Folge Festhaltens an den alten Grundsätzen würden die Anträge um Aufnahme von allen unsoliden Objecten bei ihm zusammenströmen, die Besitzer solider Objecte würden es meiden, das Institut würde Gefahr laufen vollständig auf zweifelhafte Basis zu gerathen und müßte sich schließlich selbst aufgeben.

Auch der Einwurf, daß die Banken bei Innehalten strengerer Principien bedeutend weniger Geschäfte machen würden, ist hinfällig, denn München würde sich unter den angestrebten besseren Verhältnissen mindestens gleich rasch vergrößern, das gleiche Bedürfniß von Wohnungen bliebe vorhanden, die gleiche Anzahl von Häusern müßte gebaut werden, bei Anlage eines feineren Stadttheiles (Theresienwiese) würde auch der Zuzug wohlhabender Fremder wachsen, der Unterschied läge nur darin, daß solide, mit dem nöthigen Wissen und Können ausgerüstete, finanziell auf reeller Basis operirende Bauleute an die Stelle der bisherigen Schwindler treten würden. — Die weitere wohlthätige Folge wäre, daß das Object aus der Hand des Bauenden nur in solide zweite Hand übergehen könnte, anstatt daß wie bisher der zweite Besitzer, der es in Folge Vergantung des Bauschwindlers einlösen mußte, in der Erkenntniß seiner Werthlosigkeit es durch irgend eine Manipulation, „Tausch“ oder dergl., wodurch der Uneingeweihte leichter zu „täuschen“ ist, einem Dritten aufocroirt, der leider erst wieder zu spät einsieht, daß er der Angeführte ist und nun seinerseits wieder Anstrengungen macht, das Object los zu werden u. s. f., bis schließlich viele Tausende sowohl am Object selbst verloren, als auch andererseits als Taxen in das Danaïdenfaß der Staatskassen geflossen sind.

Man darf, ohne fehlzugehen, annehmen, daß

der auf solche Weise in München verursachte Verlust an Nationalvermögen jährlich eine Million Mark überschreitet.

Aus dem Gesagten geht gewiß zur Evidenz hervor, daß es vom allergrößten Einfluß auf das Bauwesen ist, ob das Hypothekengeschäft der Banken im einen oder anderen Sinne betrieben wird, daß es vornehmlich in der Hand dieser Institute liegt, dem entsittlichenden und den Nationalwohlstand schädigenden Bauschwindel das wohlverdiente Grab zu graben und unser München einer auf reeller Basis begründeten gesünderen und besseren Entwicklung entgegenzuführen. — Wir möchten es den maßgebenden Persönlichkeiten dringend an's Herz legen, der Frage näher zu treten und im angedeuteten Sinne zwischen den Bankinstituten eine Vereinbarung zu erstreben über gemeinschaftliche Normen für eine gerechtere Beilehnung der Bauobjekte; sie würden dadurch nicht nur dem Gemeinwohl einen unschätzbaren Dienst erweisen, sondern auch ihre Actionäre vor Verlusten bewahren, die bei einer Fortdauer der jetzigen Zustände mit der Zeit unvermeidlich wären.

Zum Schlusse wollen wir noch einem Gedanken Ausdruck geben, in welcher Weise neben einem veränderten Geschäftsverfahren der Banken, einer erweiterten amtlichen Planrevision und Baucontrole, sowie der Schaffung kleinerer Bauquartiere und einer Entlastung der Hausbesitzer, auch die Privatthätigkeit selbst großen Einfluß auf die Herbeiführung besserer Zustände in unserem Bauwesen gewinnen könnte. — Wir glauben nämlich, daß dieses Streben sehr gefördert würde durch das Inslebentreten einer Terraingesellschaft, die auf der Höhe der Zeit stehend und solid fundirt, sich damit zu beschäftigen hätte, den zerplitterten, in kleinen Händen

beständigen Grundbesitz in ihre Hand zu bekommen, denselben zu arrondiren und nach den hier entwickelten Principien zu parzelliren, die Art der Bebauung — ob Zinshäuser, kleinere Familien- oder Herrschaftshäuser — festzustellen, ferner die Pläne hiefür auszuarbeiten, ihre Genehmigung zu erwirken und sodann die Bauplätze nebst den genehmigten Plänen an die Baulustigen zu veräußern, — jedoch nur unter der Bedingung, daß die Ausführung der Bauten auch factisch nach diesen Plänen bewerkstelligt wird.

Die Ausführung ihrer Bauprojecte durch die Gesellschaft selbst wäre entweder ganz auszuschließen, oder wenigstens auf die Herstellung einzelner Musterbauten für die verschiedenen Haustypen zu beschränken. Wir denken uns in dieser Beziehung das Unternehmen nicht in der Art der ehemaligen Baugesellschaft München, welche bei ihren Ausführungen mit den kleineren Bau- und Gewerbsmeistern in Concurrnz getreten ist. Wollte sich die Gesellschaft überhaupt mit Ausführungen befassen, so wäre es in dieser Hinsicht ihre Hauptaufgabe, nur solche Schöpfungen in's Leben zu rufen, die der Einzelne entweder wegen Fehlens der nöthigen Kenntnisse und Erfahrung oder wegen Mangels der nöthigen Mittel nicht zu unternehmen im Stande ist.

Eine auf diese Principien basirte Gesellschaft würde gewiß prosperiren, dabei nicht auf dem Wege herunterdrückender Concurrnz und in Beeinträchtigung und Lahmlegung Anderer ihre Geschäfte machen, sondern im Gegentheil zur Hebung der Baugewerbe beitragen, hauptsächlich aber, wie schon erwähnt, im Verein mit den anderen Faktoren bessernd und verschönernd auf Münchens bauliche Entwicklung einwirken können. —

Wir schließen mit der Erklärung, daß diese kleine Schrift jedes polemischen Charakters entbehrt, daß sie persönlich Niemanden zu nahe treten will, denn der Einzelne ist ja trotz

der besten Erkenntniß und beim besten Willen meist machtlos in die Entwicklung der Dinge hemmend oder fördernd einzugreifen. — Wir bitten alle Jene, in deren Hände diese Ausführungen kommen sollten, um eine wohlwollende und nachsichtige Beurtheilung, wir sind uns ganz gut bewußt, eigentlich nichts Neues zu bringen; alle diese Ideen liegen sozusagen in der Luft, es denken viele Köpfe über diese Fragen nach und schon bei manchen Gelegenheiten ist über die eine oder die andere derselben Vieles geredet und geschrieben worden. Nur der Gedanke, die einzelnen Fragen einmal mit- und nebeneinander zu behandeln, ist vielleicht neu gewesen, und wenn uns durch dieses Zusammenstellen vielleicht von einem oder dem anderen der verehrten Leser ein kleines Verdienst zuerkannt werden sollte, wenn daraus Anlaß genommen würde, in den maßgebenden Kreisen die Lösung der oder jener Frage wieder in's Auge zu fassen, wenn hervorragende Fachleute sich angeregt fühlen möchten ihre Ideen über die Sache zu veröffentlichen, wenn mit kurzen Worten, um dieses Bild zu gebrauchen, „das Steinchen in's Rollen käme“ — so wären wir durch diesen Erfolg vollkommen befriedigt und hätten unseren Zweck vollständig erreicht.

München im Juni 1881.

